

Gewerbeimmobilien

IMMO

Wohnraum statt Bürokomplex?



Schwierige Zeiten für Gewerbeimmobilien: Durch die zunehmenden Homeoffice-Möglichkeiten bleiben immer mehr Büroflächen ungenutzt. Eine Alternative könnte die Umwandlung in dringend benötigten Wohnraum sein.

Foto: SDMG/dpa

Die Arbeitswelt hat sich seit der Coronapandemie stark gewandelt: Die Möglichkeit, auch von zu Hause zu arbeiten, gehört beinahe schon zum guten Ton. Die Folge: Viele Unternehmen verkleinern ihre Büroflächen.

Gleichzeitig wird in vielen deutschen Großstädten dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt und gefordert, während die Ziele der Bundesregierung regelmäßig schei-

tern. Laut einer Studie könnten durch die Umwandlung nicht mehr genutzter Flächen in Metropolen Tausende von Wohnungen entstehen. Demnach eigne sich hierfür vor allem Frankfurt.

Laut der kürzlich veröffentlichten Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) böten leerstehende Büroflächen in den sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart Potenzial für fast 20 000 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Das entspreche rund 40 Prozent des bis 2025 summierten Zusatzbedarfs an Wohn-

raum in den Metropolen, den JLL auf 51 000 Einheiten schätzt.

Jüngstes Beispiel in Ludwigsburg ist die Umnutzung des Wüstenrot-Areals. So sind im Turm mit allein 22 000 Quadratmetern Fläche 23 Prozent Nahversorgung sowie Mietwohnungen geplant, inklusive 30 Prozent günstigem Wohnen nach Landeswohnraumförderprogramm.

Steigende Nachfrage nach Wohnungen

Mit dem Trend zum Homeoffice stehen zunehmend Büros leer und die Firmen trennen sich von Flächen. Zugleich halten sich viele Menschen wegen der gestiegenen Zinsen beim Immobilienkauf zurück und weichen auf Mietwohnungen aus. Auch der Aspekt der Netto-Zuwanderung nach Deutschland, die 2022 auf Rekordniveau lag, sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Bisher spielten Umnutzungen von Büros zu Wohnungen kaum eine Rolle, so JLL. In Frankfurt habe sich jedoch in den vergangenen 15 Jahren die Zahl der Umwandlungen mehr als verdoppelt. „In Frankfurt gibt es im Vergleich zu den anderen Metropolen relativ viele Flächen in Bürotürmen, die sich aufgrund der hohen Ausnutzung der Grundfläche besonders für das Umwandeln in Wohnraum eignen, da sie einen natürlichen Lichteinfall bieten“, erklärt JLL-Experte Helge Scheunemann.

Hürden bei der Umwandlung von Büro- in Wohnfläche

Zu berücksichtigen sind die Hürden bei der Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum. Hierzu gehören neben technischen Kriterien wie Deckenhöhe etwa auch die Anbindung an Schulen und Kitas, den Nahverkehr, Freizeiteinrichtungen, Geschäfte und Parks.

Nach Berechnung von JLL liegen die Kosten für die Umnutzung von Büros zu Wohnraum in den Metropolen im Schnitt zwischen 1700 und 2200 Euro je Quadratmeter und damit um fast 50 Prozent niedriger als im Neubau. Hinzu kommen deutlich niedrigere CO₂-Emissionen bei einer Sanierung. (dpa)



Gewerbeimmobilien: Bei Verkauf oder Vermietung – am besten mit uns!

Überzeugen Sie sich von unserem Leistungsspektrum:

- Objekt- und Standortanalyse, Bedarfsanalyse
- Kauf- und Mietpreiseinschätzung
- Vermarktungsstrategien und Zielgruppendefinition
- Exposé-Erstellung, Anzeigenschaltung, Internetwerbung
- Objektbesichtigungen
- Durchführung des Verkaufs- und Vermietungsvorgangs bis zum Vertragsabschluss
- Nachbetreuung



Dietmar Bucher
Gewerbeimmobilien
07141 148-6802
dietmar.bucher@ksklb.de



Sebastian Kaiser
Gewerbeimmobilien
07141 148-6836
sebastian.kaiser@ksklb.de



ksklb.de/gewerbe-immobilien

 **Kreissparkasse
Ludwigsburg**
ImmobilienCenter